

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ за 2007г. по смисъла на чл.100(н) ал.7 от ЗППЦК, изготвен съгласно Приложение № 10 към чл. 32, ал.1, т.2 и чл.41, ал.1, т.2 от Наредбата за Проспектите при Публично Предлагане на Ценни Книжа и за Разкриване на Информация от Публичните Дружества и Другите Емитенти на Ценни Книжа

Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи.
(Информация по смисъла на тт.от 1 до 21 от Проложение 10 на Наредба2)

1. "Зенит Имоти" АДСИЦ е учредено през 2007г. и вписано в Търговския регистър. **Предметът му на дейност** е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. (Чл.4 от Устава на дружеството)

Стратегията на ЗЕНИТ ИМОТИ, която се вписва в предмета му на дейност е: ПОКУПКА на земеделска земя и ЗАДЪРЖАНЕТО ѝ за времето на целия икономически живот на дружеството. С оглед уедряването на земеделските площи някои парцели могат да бъдат ПРОДАВАНИ или ЗАМЕНЯНИ. За целия период на икономически живот на дружеството, стремежът е земята да носи постоянен текущ доход под форма на АРЕНДА.

Основните цели пред дружеството са:

- Да осигури **ВЪЗХОДЯЩ И УСТОЙЧИВ ТРЕНД** в посока нарастване богатството на акционерите, инвестирани в "Зенит Имоти" АДСИЦ;
- Да осигури **НАРАСТВАЩ ОПЕРАТИВЕН ДОХОД** в резултат на арендуване на земеделската земя на "Зенит Имоти" АДСИЦ, който да бъде разпределян като **ДИВИДЕНТ** за акционерите
- **ДИВЕСРИФИКАЦИЯ** на портфейла от земеделска земя, чрез инвестиране в различни видове земеделски имоти и в различни Агро-икономически райони, а така също и в земеделски имоти с оглед промяна на тяхното предназначение.

2. През 2007г. покупките на дружеството бяха изцяло в земеделска земя и бяха съсредоточени в два основни района – Монтанско и Разградско. През отчетния период дружеството е придобило земеделска земя както следва:

<u>Област</u>	<u>Община</u>	<u>Село</u>	<u>Категория</u>	<u>декари</u>	<u>цена</u>
Монтана	Медковец	Медковец	ниви III	116	32 322 лв.
Разград	Кубрат	Биесерци	ниви III	274	110 212 лв.
Разград	Кубрат	Тертер	ниви III-VI	477	197 065 лв.

Вземанията и задълженията на дружеството са сведени до минимум, което съответства на ограничената стопанско-оперативна дейност на дружеството.

Понастоящем "Зенит Имоти" АДСИЦ не е страна по нито едно съдебно дело или висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Дружеството няма никакви извънбалансови финансови договорености или договорни ангажименти, които следва да представим в настоящия отчет.

През 2007г. не се настъпили събития с необичаен за дружеството характер, които да окажат съществено влияние върху дейността.

Дружеството има сключен договор по смисъла на ЗДСИЦ с "Каприкорн Консултинг Сървисиз" ЕООД – в качеството му на обслужващо дружество за Зенит Имоти. Обслужващото дружество изготвяне мотивирани предложения за покупка от страна на АДСИЦ, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка със придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Също така води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на Зенит Имоти АДСИЦ. Възнаграждението получено за тази му дейност през годината бе в размер на 1050 лв. Обслужващото дружество е единствено дъщерно дружество на "Зенит Имоти" АДСИЦ, като емитентът притежава всичките му 500 дяла от по 10лв. всеки. Емитентът, както и единственото негово дъщерно дружество или други свързани с тях лица не са осъществявали сделки извън обичайната си дейност, както и не са били заемополучатели, заемодатели по между си или по отношение трети лица.

(Информация по смисъла на т.16,17,18и19 от Приложение10 на Нардбата)

Съветът на директорите на дружеството е в състав от пет члена:

Никола Зикатанов – Председател;

Владимир Москов – Заместник председател и Изп.директор;

Светослав Батуров – Изп. Директор;

Георги Менев – Член;

Любен Витанов – Член

С решение от месец 10.2008г. дружеството премина в пет членен състав на СД. Новите му членове са Никола Зикатанов и Светослав Батуров.

Всичките членове на СД получават вънграждение в размер на една минимална заплата за страната, като възнагражденията са наислени и изплатени в срок до към края на финансовата година, за която са относими.

Членовете на СД притежаващи акции от "Зенит Имоти" АДСИЦ към края на 2007г. са Владимир Москов – 24 000 бр. и Любен Витанов – 10 000 бр.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпн промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Главна счетоводителка е Г-жа Юлия Дренска.

Г-жа Анастасия Русева – връзки с инвеститори на дружеството е с адрес за кореспонденция по седалище на дружеството, а също и ел.адрес: zenit@zlatenlev.com и тел. 02 965 45 36. *(Информация по смисъла на т.21 от Приложение10 на Нардбата)* .

Финансовите отчети са изготвят в съответствие с Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, и припознати в България с Постановление № 207/07.08.2006г. на МС в сила от 1 януари 2005 г. . Финансовите отчети са представени в български лева (BGN), тъй като основните операции са в тази валута. Дружеството също така е изготвя и консолидиран финансов отчет в съответствие с изискванията на МСФО, включващ “Зенит Имоти”АДСИЦ и обслужващото дъщерно дружество “Каприкорн Кансалтинг Сървисиз” ЕООД (CCS Ltd.) Отчетите се изготвят на тримесечна база и съобразени с всички принципи за действащо предприятие.

Притежаваните от дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация.

3. Ликвидност

През 2007г. управляващите на дружеството са водили политика при която се е осигурявало достатъчна ликвидност, т.е. не е съществувал момент, при който да се е появявало дефицит на парични средства в резултат на изискани задължения. Още повече, че такива не са били налице. Предпазливостта е била основен критерий при вземане на решения за разходване на средства дори за инвестиционни цели. През цялата 2007г. не е имало каквито и да било тенденции, обстоятелства или рискове, които биха могли да доведат или за които да е имало основание да се смята, че биха довели до съществено изменение на ликвидността на дружеството.

За целите на спазване на нормативните изисквания при съставяне на настоящия отчет трябва да посочим, че поради липсата на какъвто и да е недостиг на ликвидни средства, не можем да посочим мерки, които дружеството ни е предприемало за да се премахне този недостиг. Също така няма как да посочим или отделно разгледаме вътрешните или външни източници на ликвидност и да коментираме на неизползвани източници на ликвидни средства.

4. Капиталови ресурси

Поради характерния си предмет на дейност “Зенит Имоти”АДСИЦ редовно следва да провежда политика опо набирани на капиталови ресурси. До към настоящият момент дружеството е направило публично предложение за набиране на капитал по фрома на обикновени акции за 150 000 лв. Към настоящия момент 70% от капиталовия ресурс на дружеството е към момента на чуредяването му в началото на 2007г., а останалата част е на база реализирана публична емисия на БФБ. През 2007г. дружеството не е ползвало допълнителен капиталов ресурс. Поради тази причина не бихме могли да посочим съществени изменения на съотношението и относителната цена на такъв ресурс. Изменения на собствения капитал по отношение дейността на дружеството не биха могли да се очакват дори и поради непоказани балансово ангажименти, тъй като не съществуват задбалансови или други отчетени или неотчетени споразумения за финансиране. По смисъла на т.10 от Приложение 10 на Наредба 2 е необходимо да се отбележи, че средствата от извършената емисия през годината са вложени или предстои да бъдат вложени в земеделска земя.

Към края на 2007г. дружеството има разполагаем паричен ресурс в размер на 296 000 лв., като управляващите считат че средствата биха могли да се реализират до към шестмесечието на 2008г. и след това да се реализира нова емисия за увеличение на капита.

Резултати от дейността

През 2007г. Зенит Имоти АДСИЦ приключи с положителен финансов резултат в размер на 14 хил.лв., в следствие на следните приходи и разходи през годината :

Приходи по елементи за 2007г.

Табл.1 в хил.лв.

Вид приход	Размер	Обяснение
Полож. разлика от операции с финанс. Активи	49	Полож. разлики от преценка на земеделски земи в края на годината
Полож. разлики от промяна на валутни курсове	0	
Приходи от лихви и дивиденти	9	
ОБЩО ПРИХОДИ	58	

Разходи по елементи за 2007г.

Табл.2 в хил.лв.

Вид разход	Размер	Обяснение
Разходи за дейността	44	Разходи по управление, оценка, консултации и др.
Отриц. разлики от промяна на валутни курсове	0	
ОБЩО РАЗХОДИ	44	

От горните таблици ясно могат да се видят тенденциите при формирането на приходите и разходите на дружеството.

Управляващите дружество смятат, че показаното структуриране на приходите и разходите е реално и отговаря на стопанската дейност на дружеството осъществявана през 2007г. и не противоречат на прогнозите за този период заелегнали в проспектните документи на дружеството. Не са налице, до към съставяне на настоящия отчет за управление, събития, които биха могли да доведат до промяна на така показаното по-горе структуриране.

Поради факта на формиране на приходите основно от преценка на земеделска земя, съществено значение би могло да се окаже в следващите отчетни периоди евентуален спад на цените земеделската земя. Управителите на фонда, както и прогнозни анализи на външни специалисти не предполагат обаче такава тенденция. Дори напротив – очакваме нарастване на стойността на инвестиционния ни актив, като тази тенденция личеше и през цялата 2007г.

През 2007г. инфлационните процеси не са влияели пряко на стойността на активите, поради което върху показните стойности не са налице ефекти на променящите се цени и други, свързани с протичащи в страната инфлационни процеси.

Структурата на собствения капитал по елементи за 2007г. се формира както следва.

Структура на капитала по елементи за 2007г.

Табл.3

	Размер	Обяснение
Основен капитал	650 хил.лв.	Акционерен капитал
Резерви	24 хил.лв.	Премийни резерви при емитиране на ценни книжа
Текуща печалба	14 хило.лв.	Полож. финансов резултат за 2007г.
ОБЩО КАПИТАЛ	688 хил.лв.	

Разкриване на информация, която може да повлияе на значително върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността му.

Към датата на съставяне на настоящия Отчет за управление не съществуват тенденции, както не са налице събития или рискове, известни на управляващите, които биха могли да окажат значително влияние върху дейността на дружеството, както за отчетния период за 2007г. така и за настоящата 2008г.

Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

Към датата на съставяне на настоящия Отчет не са налице събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху данните и информацията, изложени в него. Анализът на дейността на дружеството е коректно отразен и не са налице събития след окончателното счетоводно приключване, които да променят стойностите, служещи като негова база.

Важни научни изследвания и разработки

“Зенит Имоти”АДСИЦ не е осъществило важни изследвания или разработки. Предметът му на дейност се ограничава в управление на дъщерни дружества или портфейлно инвестиране, което не предполага такъв вид изследвания, характерни повече за производствени или научни стопански единици.

Предвиждано развитие на дружеството.

По отношение стопанската дейност за 2008г., управляващите дружеството не очакват съществена промяна в сравнение дейността през 2007г., а също и предвид факта, че предметът му на дейност е строго регламентиран. Управляващите имат намерение да реализират капиталова емисия в размер до 5 млн. лв., със средствата от която ще продължат изпълнението на инвестиционната си политика за покупка на земеделска земя в гореописаните райони.

Промени в цените на акциите на дружеството (по смисъла на т.V от Приложение No:10 към Наредба 2 за съдържанието на годишния доклад на публично дружество)

Търговията с акции на дружеството е минимална. Слабата ликвидност е в резултат предимно на малкия акционерен състав на дружеството към настоящия момент.

Управляващите дружеството не са в състояние да прогнозира цените на акциите на свободния пазар, но с оглед застъпените по-горе предвиждания ще се стремят кам отстояване на позиция за увеличаване на нетната стойност на активите.

Към края на 2007г. стойността на акция въз основа НСА на дружеството е в размер на 1.05 лв.

Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление:

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ бе приета от членовете на Съвета на директорите в средата на 2007г.

Целта на тази Програма бе, на основата на утвърдени принципи, да обедини действията на управителни органи, акционери и други заинтересовани

лица за добро корпоративно управление. Ясно бяха определени целите на дружеството, средствата за постигането им и резултатите.

При анализ на Програмата бе установено, че Дружеството стриктно се придържа към залегналите в нея принципи и спазва установените основни направления, а именно:

- Защита правата на акционерите
- Равнопоставено третиране на всички акционери
- Отчитане интересите и правата на заинтересованите лица
- Своевременно разкриване на информация и прозрачност
- Спазване от страна на управителните органи на приложимите закони, контрол в управлението с оглед на най-добрия интерес на акционерите

Всеки от членовете на Съвета на директорите оценява и планира корпоративната стратегия с оглед защита интересите на акционерите. Вземите от тях решения бяха на базата на обективна преценка, която е напълно независима и освободена от конфликт на интереси.

Стриктно се спазват залегналите в Програмата мерки относно: увеличаване на защитата правата на акционерите и равнопоставеното им третиране; по-голяма прозрачност и ефикасна комуникация между управителните органи, акционерите и потенциалните инвеститори.

Директорът за връзки с инвеститорите в “Зенит Агрохолдинг” АД стриктно спазва набелязаните в Програмата цели. Ръководейки се от вменените му със закон права и задължения, той осъществява ефективната връзка между акционерите, управителните органи на Дружеството и лицата, проявили интерес да инвестират.

За дружеството е от голямо значение добрата оценка, която дават акционерите относно ефикасността на програмата и нейното изпълнение.

Управителният орган на Дружеството, директора за връзки с инвеститорите и всички служители, работещи в дружеството се стремят да постигат набелязаните в Програмата за добро корпоративно управление цели.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 относно Информацията за публичното дружество.

Съставилите настоящия Отчет за управлението преценяват, че Информацията по смисъла на Приложение № 11 е предоставена достатъчно достъпна за всеки инвеститор. Разясненията са ясни и недвусмислени и са достоверни, така щото да предоставят цялата информация за инвеститорите в дружеството и за неговите акционери.

Друга информация по преценка на дружеството

Искаме да уведомим уважаемите акционери, че мястото където могат по-подробно да се запознаят с дейността на дружеството е в София, кв. “Гео Милев”, ул. “Постоянство” 67Б. Телефонът на дружеството е 02/9654536

24 март 2008
София

Изп. директор:

Светослав Батуров

